

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**DOKTORA SEMİNERİ**

**GAYRİMENKUL KİRA VE DEĞER ENDEKSLERİ**

**Akın ÖZTÜRK**

**Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ**

**TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI**

**ANKARA  
2011**

## İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	i
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	iv
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	v
1. GİRİŞ .....	1
1.1 Endekslerin Önemi .....	7
1.2 Endekslerin Tarihi Oluşumu .....	8
1.3 Endekslerin Çeşitleri.....	9
2. LİTARATÜR ARAŞTIRMASI .....	10
2.1 Taşınmaz Kira Endeks Çalışmaları .....	11
2.2 Taşınmaz Kira Fiyatlarına Etki Eden Unsurlar .....	15
2.3 Konut Fiyat Endeks Çalışmaları .....	16
2.4 Taşınmaz Fiyatlarına Etki Eden Unsurlar .....	17
2.4.1 Konum özellikleri.....	18
2.4.2 Yapısal özellikleri.....	19
2.4.3 Çevresel özellikleri .....	21
3. ENDEKS OLUŞTURMA YÖNTEMLERİ .....	23
3.1 Temel Fiyat Endeksleri.....	23
3.2 Laspeyres Fiyat Endeksi.....	23
3.3 Cari yıl Ağırlıklı Paasche Fiyat Endeksi.....	23
3.4 Fisher'in İdeal Fiyat Endeksi.....	24
3.5 Basit Ortalama Yöntemi.....	24
3.6 Tekrarlı Satışlar Yöntemi.....	25
3.7 Hedonik Yaklaşımlar .....	27
3.8 Zaman Kukla Yöntemi .....	29
3.9 Özellik Fiyatları ve Tek-Çift Yaklaşık Değer Yöntemi .....	32
3.10 Satış Fiyat Değer Oranı [Sale Price Appraisal Ratio (SPAR)] .....	37
4. GAYRİMENKUL ENDEKSLERİ İÇİN VERİ KAYNAKLARI .....	41
4.1 İdari Kayıtlar.....	42
4.2 Konut Finansman Sistemi ve Banka Kayıtları.....	42
4.3 Emlakçıların Elindeki Kayıtlar .....	43
4.4 Emlak İnternet Siteleri .....	43
4.5 Anket Çalışması.....	43

<b>5 . SEÇİLMİŞ GAYRİMENKUL KİRA VE DEĞER ENDEKS ÖRNEKLERİ...</b>	<b>45</b>
<b>5.1 Kira Endeksleri .....</b>	<b>45</b>
<b>5.2 Değer Endeksleri .....</b>	<b>47</b>
<b>6 . SONUÇ ve ÖNERİLER.....</b>	<b>58</b>
<b>KAYNAKLAR .....</b>	<b>60</b>